

Malenaveien 2, 7374 RØROS

**Trivelig hytte med attraktiv
beliggenhet på Hånesåsen.
Anneks, uthus og badstuhus. Kort
vei til Røros sentrum.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Kjersti Dille
Stig Are Brekke

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 50/92 kvm
Tomtstr.: 1874.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 846
Oppdragsnr.: 1705250036

Trivelig hytte med
attraktiv beliggenhet på
Hånesåsen. Kort vei til
Røros sentrum.

Velkommen til Malenaveien 2.

Trivelig og velholdt hytte med attraktiv beliggenhet på Hånesåsen. Hytta ligger på en romslig tomt på nesten 1,9 mål. Bygningsmassen ellers består av anneks, uthus og badstuhus. Området byr på enestående turmuligheter sommer som vinter. På vinteren har man oppkjørte skiløyper ikke langt fra eiendommen som henger sammen med Røros sitt store løypenett. Til Røros sentrum er det ca 4,5 km.

Innhold:
Hytta:
Entrè/gang, to soverom, bad, stue, kjøkken og to boder.

Anneks:
To soverom.

Uthus:
Bod og utedo.

Badstu:
Badstu og oppholdsrom.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen28

Egenerklæring37

Tilstandsrapport42

Energiattest72

Tegninger og tillatelser76

Info kommunale avgifter82

Skylddelingsforretning84

Diverse kart87

Nabolagsprofil94

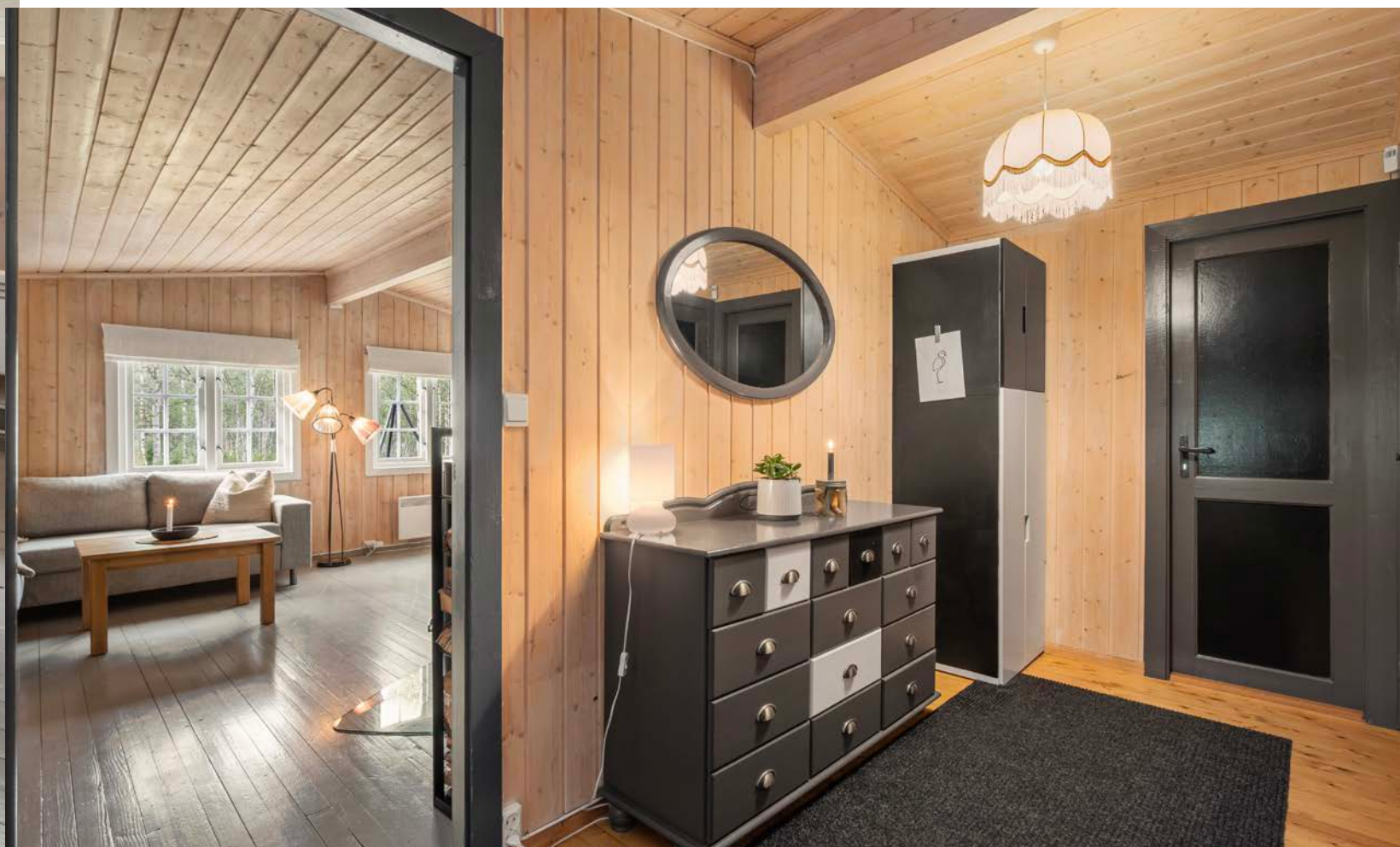
Forbrukerinformasjon 100

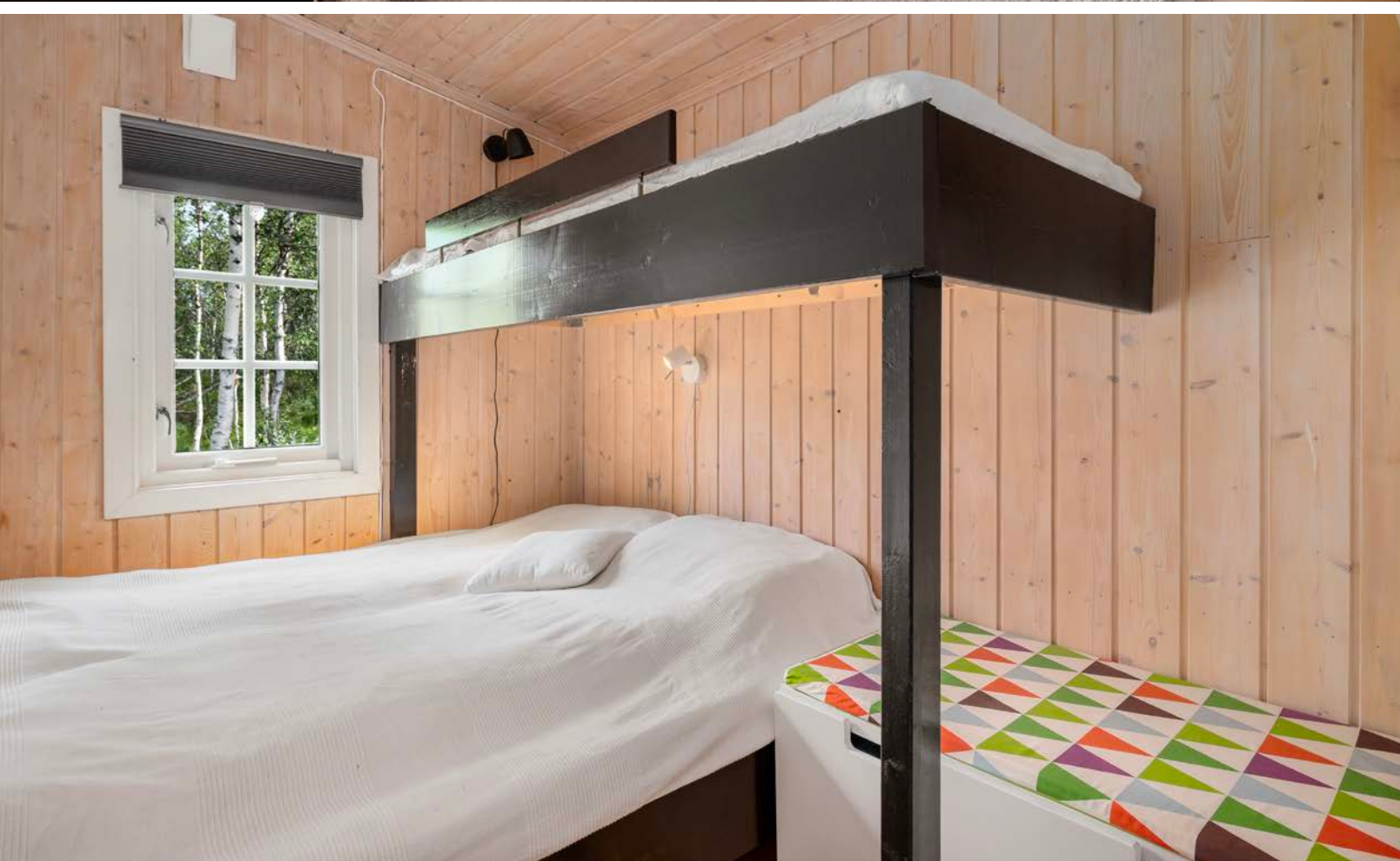
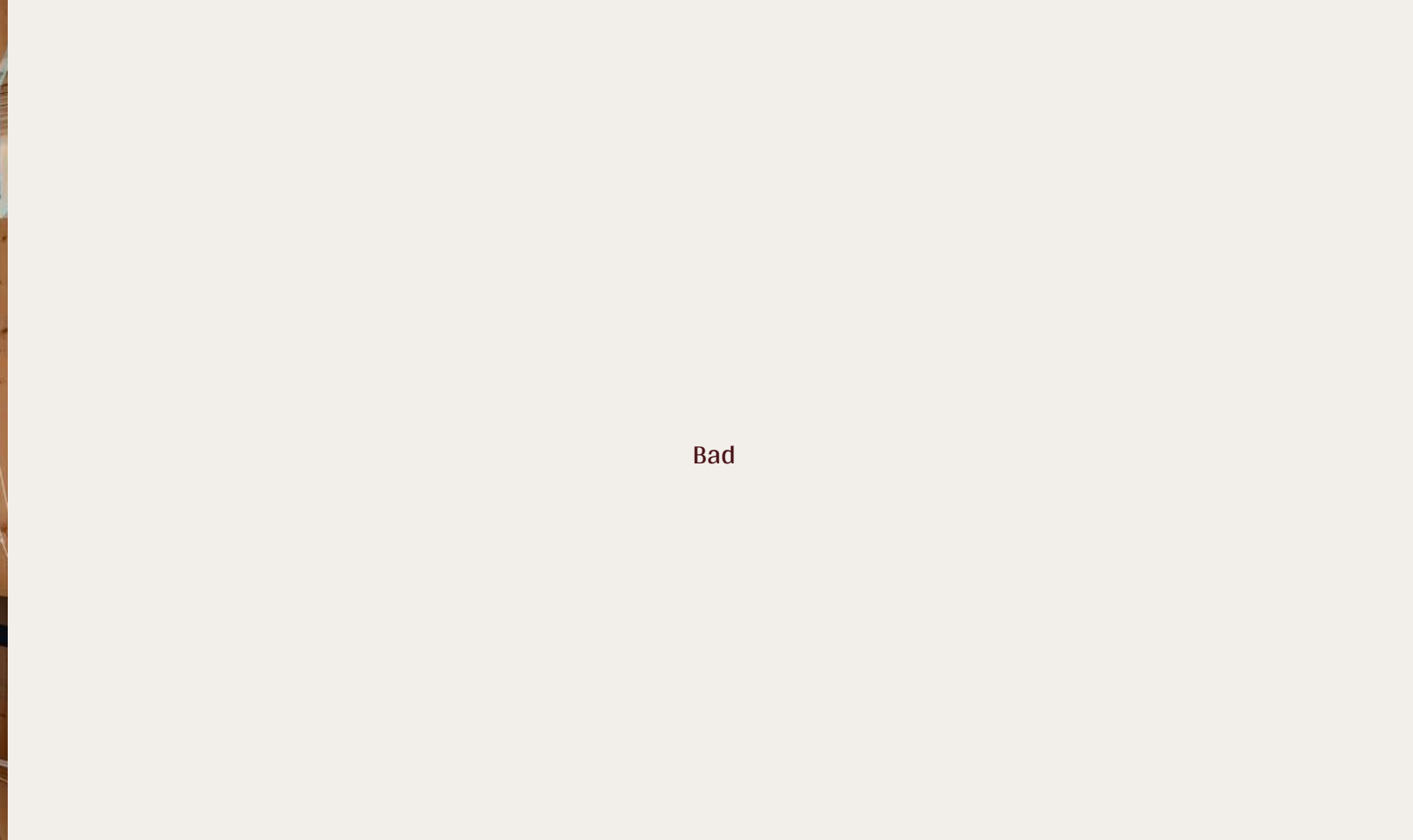
Budskjema 101







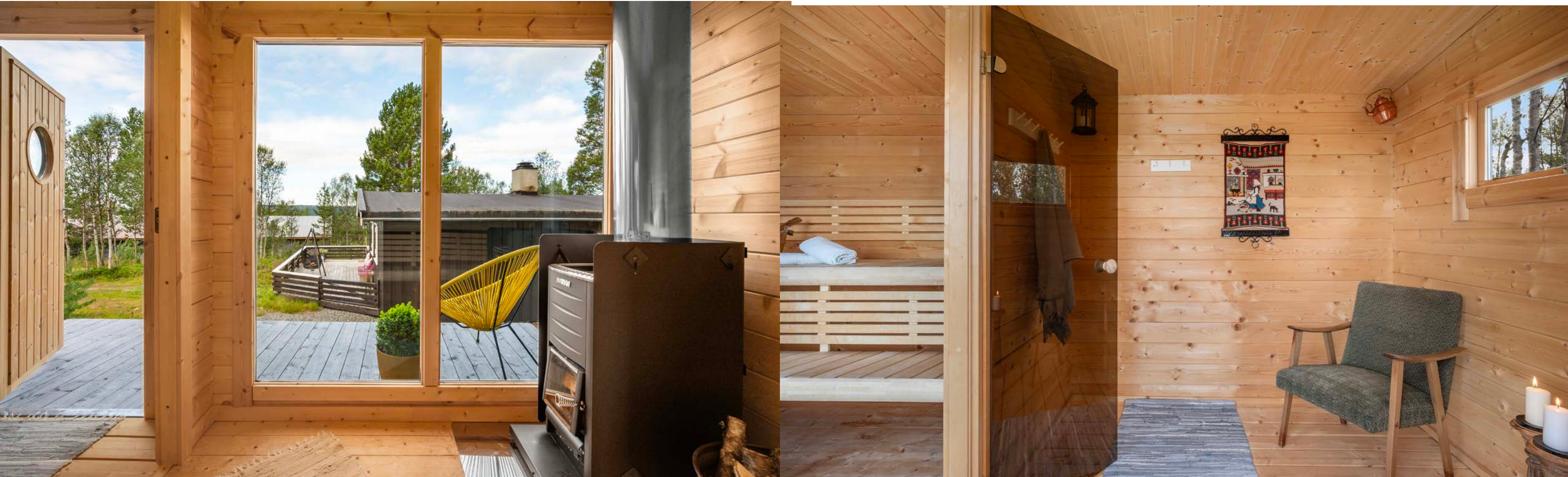




Anneks på 17 kvm bestående av to soverom.



Badstuhus på 9 kvm bestående av badstu og oppholdsrom/omkledningsrom.



Uthus på 8 kvm med lagerplass og utedo.



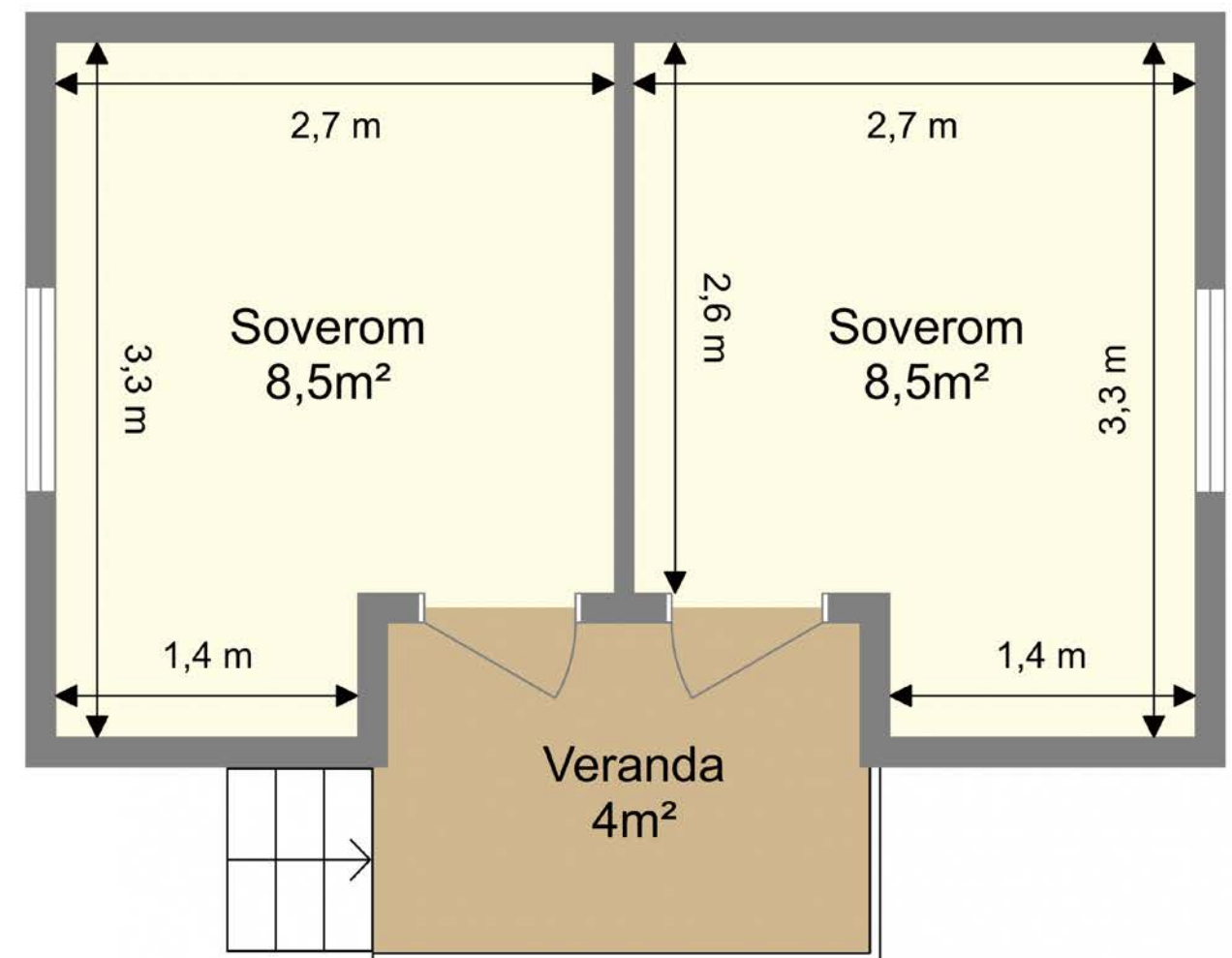


7374 Røros - Malenaveien 2
Fritidsbolig, 1. Etasje



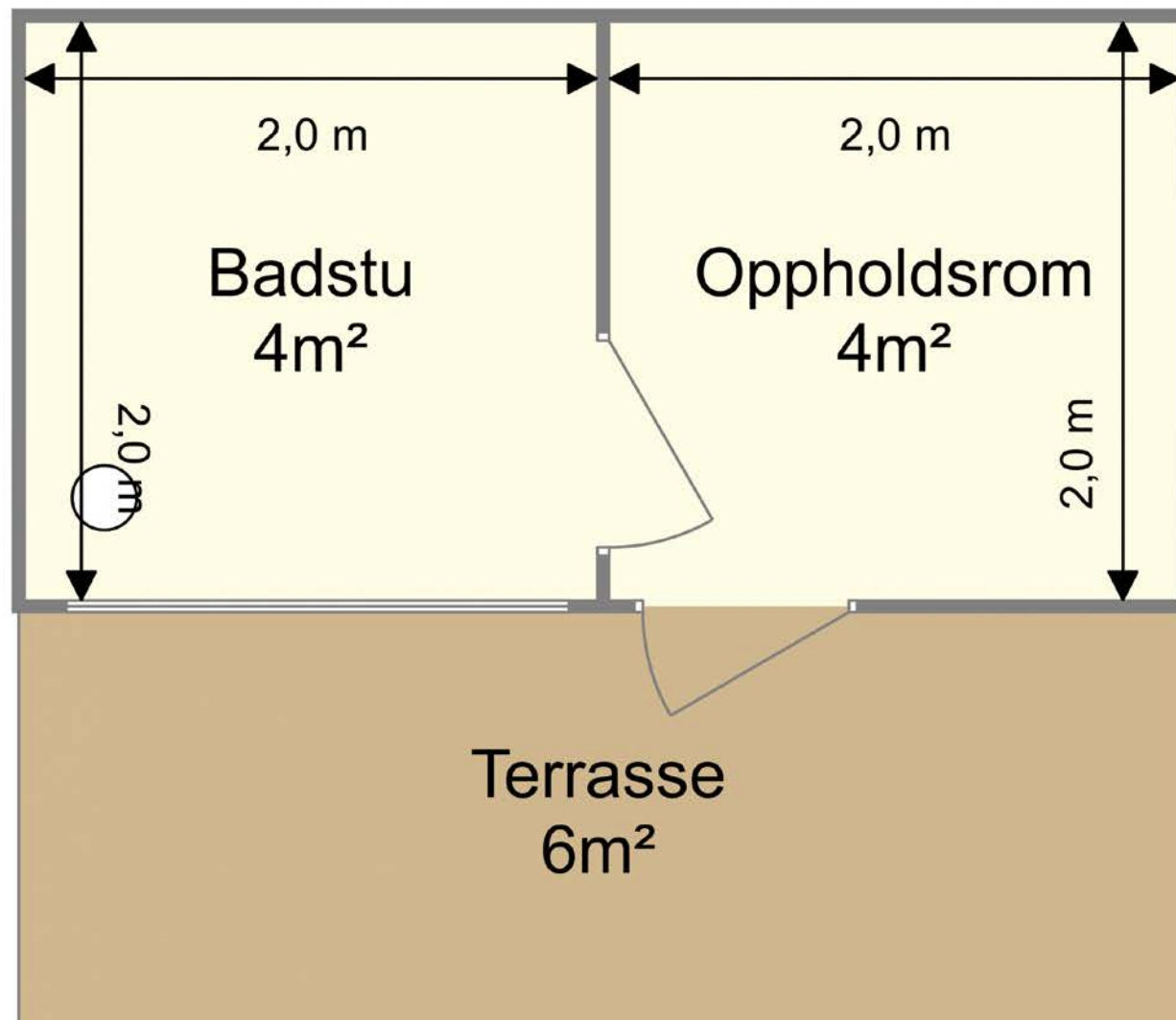
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7374 Røros - Malenaveien 2
Anneks, 1. Etasje



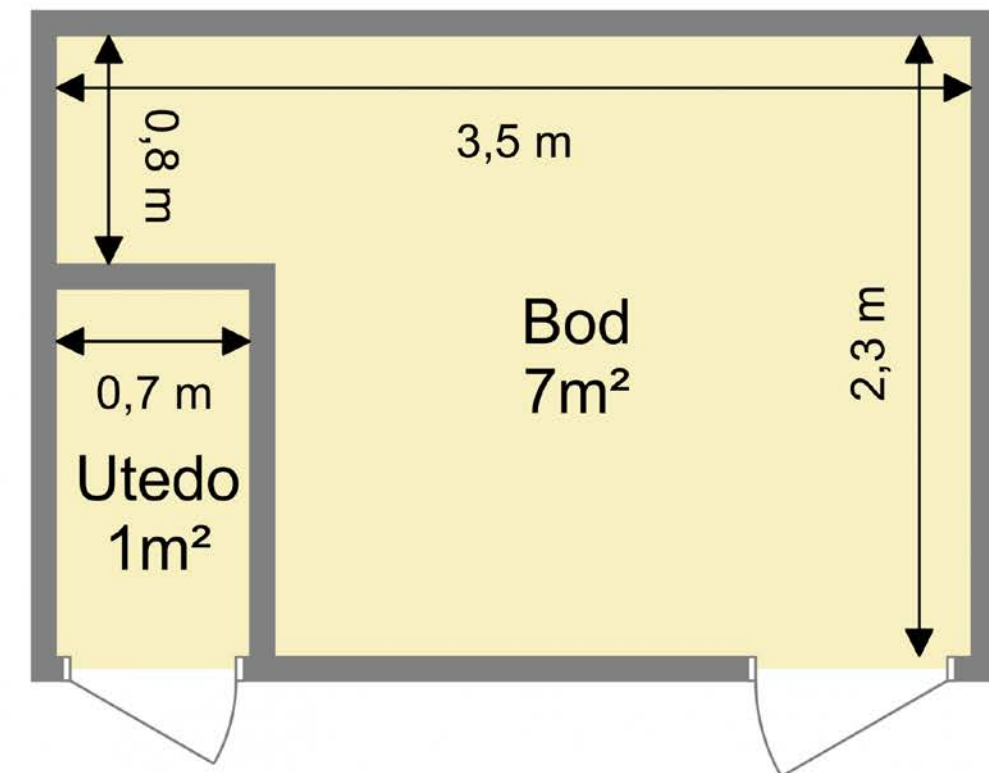
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7374 Røros - Malenaveien 2
Badstu, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7374 Røros - Malenaveien 2
Uthus, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 50 m² : Hytta.

BRA-e: 42 m² : Anneks 17 kvm, badstu 9 kvm og uthus 8 kvm.

TBA fordelt:

47 m²: Terrasse/platting ved hytta totalt 37 kvm, terrasse ved anneks 4 kvm og terrasse ved badstu 6 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1874.6 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som i all hovedsak fremstår som en naturtomt.

Beliggenhet

Hytta har en attraktiv beliggenhet på Hånesåsen kun ca 4,5 km fra Røros sentrum. Hytta ligger på en romslig tomt med god avstand til nærmeste hyttehabo. Området byr på enestående turmuligheter sommer som vinter. På vinteren er det kort vei til oppkjørte skiløyper som henger sammen med Røros sitt store løypenett. En populær plass å besøke både med ski på beina og på sommerstid er Skistuggu (åpen med servering søndager og ferier i vinterhalvåret). Sommerstid er området velegnet for turer til fots samt til f.eks stisykling.

På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, bowlinghall, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm.

Fra hytta er det grei avstand til flere alpinanlegg:
- RørOs Alpinsenter Hummelfjell ca 11 km.
- Hamrafjället/Tänn dalen (Sverige) ca 60 km

Se forøvrig www.roros.no for mer info om Rørosregionen.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig oppført i én etasje over krypkjeller.

Grunnmur er oppført i naturstein og betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med shingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus

Uthus oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er plassert direkte på terrenget.

Utvendig er vegger kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag.

Badstu

Badstu oppført i én etasje over punkfundamenter av betong. Veggkonstruksjon/fasade er oppført i plank. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gullet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Anneks

Anneks oppført i én etasje. Grunnmur er av isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Iht. opplysinger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2013 var det tilbakeslag i sluk på bad.

Opplyst i salgsoppgave ved kjøp av hytta.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rapport fra Codan Forsikring. Se gammel salgsoppgave

Arbeid utført av: Recover Nordic (v/Codan forsikring, skadenr 715886)

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sluk bad 2013.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe dårlig trekk vad oppfyring, kjøkkenvifte kan ikke gå i oppfyringsfasen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hytta stå på ringmur, noe skjevheter er observert.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus i utebod ved inngangsparti ved kjøp av hytta, utbedret med nytt gulv, muskost under bordkledning.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det lokale El tilsyn Viermie 2019.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Etterisolert vegger mellom rom, byttet ytterdør,montert ventilator og montert inn ny ovn. Branntilsyn etter montering.
Egeninnsats.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Badstue er satt opp i 2020 med egeninnsats.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Badstue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Bygget er meldt inn til kommunen.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det er en muntlig avtale med to hyttenaboer ang vei, vedlikehold og brøyting. Brøyting deles likt mellom de tre hyttene.
Tilleggskommentar:
Dør i det ene annekset kan noen ganger være

vanskelig å låse, da bygget er utsatt for telehiv.

Se forøvrig komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold
Fritidsbolig
BRA-i:
1. etasje:
Gang/entre, to soverom, bad, stue, kjøkken og bod.
BRA-e:
1. etasje:
Bod.

Uthus
BRA-e:
1. etasje:
Bod og utedo.

Badstu
BRA-e:
1. etasje:
Oppholdsrom og badstu.

Anneks
BRA-e:
1. etasje:
To soverom.

Standard
Fritidsbolig
Gang/entre:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.

Soverom 1:
Tregulv. Behandlet panel og malte plater på vegger. Panel i himling.

Soverom 2:
Tregulv. Behandlet panel og malte plater på vegger. Behandlet panel i himling.

Bad:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.
Panelovn. Utstyrt med wc, servant i innredning, dusjkabinett, mekanisk avtrekk, bereder og stoppekran.

Stue/kjøkken:
Malt tregulv og behandlet panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Behandlet panel i himling. Panelovn og vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Utgang til terrasse.

Bod 1:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 2:
Impregnert tregulv. Panel og uinnredet på vegger. Uinnredet i himling.
Sikringsskap.

Uthus
Bod:
Tregulv og ellers uinnredet.

Utedo:
Tregulv og ellers uinnredet.

Badstu
Gang:
Tregulv og plank på vegger. Panel i himling.

Badstu:

Tregulv og plank på vegger. Panel i himling. Badstuovn og sittebenk.

Anneks
Soverom 1:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 2:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Brøyting deles med de to eiendommene (Malenaveien 4 og 6) ovenfor. Det ble betalt ca kr 1.750,- for sist vintersesong pr hytte.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 005

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 2.572,52,-

Eiendomsskatt kr 2.447,-

Feiing kr 470,90,-

Renovasjon kr 2.035,92,-

Vann kr 2.478,84,-

Prognosen for 2025 sier en total på kr 10.104,71,-.

Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi sekundær

Kr 276 805

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 846 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

28.03.1973 - Dokumentnr: 1165 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:132 Bnr:116

01.01.2018 - Dokumentnr: 35207 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:132 Bnr:846

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det var heller ikke vanlig på tiden hytta ble oppført. Det foreligger byggesøknadskjente tegninger av hytta fra 1973 samt av annekset fra 2001. Uthuset finnes det ingen papirer på. Badstuhuset fra 2020 var ikke søknadspliktig - og det foreligger skriv fra kommunen som bekrefter at de har mottatt melding om bygget samt bekreftelse på at de har lagt det inn i det offentlige kartet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei. Det betales for brøyting vinterstid

sammen med naboene i Malenaveien 4 og 6.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
49 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 100 (Omkostninger totalt)
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Oppdragstaker

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,
organisasjonsnummer 988 591 270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

20.08.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250036

Selger 1 navn

Stig Are Brekke

Selger 2 navn

Kjersti Dille

Gateadresse

Malenaveien 2

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalennr.

5394952

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2013 var det tilbakeslag i sluk på bad. Opplyst i salgsoppgave ved kjøp av hytta.

Initialer selger: SAB, KD

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rapport fra Codan Forsikring Se gammel salgsoppgave

Arbeid utført av

Recover Nordic (v/Codan forsikring, skadenr 715886)

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sluk bad 2013

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe dårlig trekk vad oppfyring, kjøkkenvifte kan ikke gå i oppfyringsfasen.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hytta stå på ringmur, noe skjevheter er observert.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus i utebod ved inngangsparti ved kjøp av hytta, utbedret med nytt gulv, muskost under bordkledning.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det lokale El tilsyn Viermie 2019.

Filer

El kontroll Malenaveien 2.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250036

Initialer selger: SAB, KD

2

38

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Etterisolert vegger mellom rom, byttet ytterdør,montert ventilator og montert inn ny ovn.Branntilsyn etter montering. Egeninnsats.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badstue er satt opp i 2020 med egeninnsats.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Badstue.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er meldt inn til kommunen.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er en muntlig avtale med to hyttenaboer ang vei, vedlikehold og brøyting. Brøyting deles likt mellom de tre hyttene.

Document reference: 1705250036

Initialer selger: SAB, KD

3

39

Tilleggskommentar

Dør i det ene annekset kan noen ganger være vanskelig å låse, da bygget er utsatt for telehiv.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250036

Initialer selger: SAB, KD

4

40

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Are Brekke	1c2e771e63e07bf448bde19375a63b01911b820a	02.07.2025 18:55:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Dille	b7fd35fe84c117b1985f240f191a0c2f9345d6a1	02.07.2025 18:59:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250036

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

41

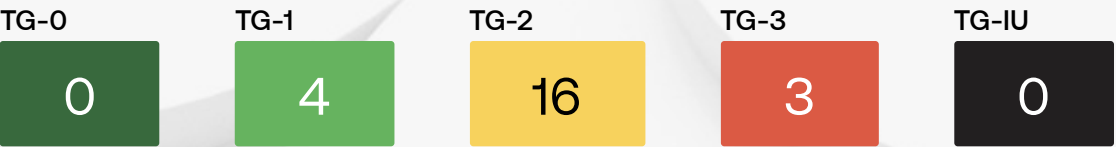
Malenaveien 2 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1974
BRA: 58 m²
BRA-i: 50 m²



Samlet vurdering



GNR: 132 BNR: 846

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Malenaveien 2
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33445>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuksikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren.

-Terrenget rundt boligen er av naturtomt og pukk. Det er tilnærmet flatt terreng rundt bygget, noe som øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen.
-Det ble registrert litt vann på overflaten i krypkjeller. Det flate terrenget kan være en medvirkende årsak til dette.

TG 3 på grunn av mistanke om at vann trekker inn i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Noe usikkert om kostnadsestimatet dekker nødvendige behov for terrengjusteringer.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

-Det er anvendt grunnmursplast som fuktsperre på bakken, men denne vurderes noe variabelt utført.
-Det ble registrert synlig vann oppå platen ved inspeksjon inn i krypkjelleren.
-Vær oppmerksom på at inspeksjonen er begrenset utført fra en åpning i grunnmur på den ene gavlveggen. Det er ingen synlig inspeksjonsmulighet under boden.

TG 3 på grunn av synlig vann i krypkjeller.
TG 2 settes for utførelse på fuktsperre, samt begrenset mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å sørge for at fuktsperren ligger godt ned på terrenget med tette skjøter for best mulig funksjon.
-Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det settes ikke kostnadsestimat, siden det allerede er angitt kostnad for tiltaket under "Drenering".
-Det bør etableres adkomst til krypkjelleren, slik at hele konstruksjonen kan inspiseres. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales etter etablering av tilstrekkelig adkomst.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene er påvist ved stikkprøver i stue/kjøkken og gang/entré og er på henholdsvis 51 og 55 mm. Årsaken til skjevhetene kan være bevegelser i grunnen.
-Gulvet er kun begrenset kontrollert i krypkjelleren.

TG 3 på grunn av påviste skjevheter i gulv.

Taktekking

Anbefalte tiltak

- Det er behov for å åpne opp slik at luftingen ivaretas inn i konstruksjonen over soverom/baderommet. Dårlig lufting kan medføre kondensering inne i konstruksjonen, og forårsake skader over tid.
- Skjevheter i taket kan komme av bevegelser i grunnen. Det er ikke behov for strakstiltak, men skjevheter og årsak til skjevheter må utbedres for å lukke avviket.

Oppsummering

- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Overflaten er medtatt og litt sprukket på den mest solutsatte siden.
- Ved pipe er det registrert noen svakheter i tekking/beslag, samt noe korrosjon på pipehatt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er usikker tetthet i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- På grunn av en kombinasjon av alder, materiale og svakheter i tekkingen anbefales det å planlegge en omlegging av tekkingen i årene som kommer.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det er noe korrosjon og slitasje i pipebeslaget, men ingen skader utover dette.
- Selger har opplyst om dårlig trekk ved fyring i ovnen.

TG 2 på grunn av dårlig trekk i ovn.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende dårlig trekk. Etablering av tilleggsventilering kan være nødvendig.

Avløpsrør

Oppsummering

- Det er ikke kjent alder på avløpsrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid.
- Kloakk er ikke luftet over tak.

TG 2 på grunn av usikkerhet rundt alder og manglende lufting over tak.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. For å lukke avviket må dette etableres. Manglende lufting kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Oppsummering

- Det er ikke kjent alder på vannrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid.
- Det kan være en åpen rørfordeling fra rør i rør plassert i krypkjeller. Krypkjelleren har ingen adkomst, og videre vurdering av rørene kan ikke foretas. Det er ikke registrert synlige lekkasjer innvendig i boligen.

TG 2 settes på grunn av usikkerhet rundt alder.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- En adkomst til krypkjeller bør etableres for å kunne inspisere rørfordeling fra rør i rør. Det er krav til at lekkasjevann fra rørfordeling skal ledes til avløp, eller at det er annen godkjent løsning for å sikre mot lekkasjevann.

Oppsummering

- Anlegget er av eldre dato og mangler generelt dokumentasjon. Ikke kjent om det er utført andre arbeider enn det som er dokumentert utført i 2008.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

- Pga. manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

Bereder på 115 liter plasser på gulv i baderommet. Det er avrenning til avløp fra trykkventil.

- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Det ble ved eltilsyn i 2019 anbefalt fast tilkobling av bereder etter mistanke om varmgang. Ikke registrert tydelige tegn på varmgang av undertegnede, men vær oppmerksom på anbefalingen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det kan være hensiktsmessig å etablere fast tilkobling iht. anbefalingen i tidligere eltilsynsrapport.

Oppsummering

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

- Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Fritidsbolig:
-Innvendig bod er etablert i byggemeldt dusj-/vaskerom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig.
-Dagens bad er plassert i tidligere soverom. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.
-Det er inntegnet et toalettrom i utvendig bod. Dette er ikke etablert. Endringen omfatter delvis endring fra hoveddel til tilleggsdel og kan være søknadspliktig.
-Dagens balkongdør er plassert ved inntegnet vindu.

Anneks:
-Det er inntegnet vinduer på fremsiden av annekset. Disse er ikke etablert.

Badstu:
-Det finnes ikke tegninger. Opplyst satt opp i 2020 og innmeldt hos kommunen. Bygget er fritatt søknadsplikt iht. matrikkelrapport.

Uthus:
-Det finnes ikke tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Fritidsbolig:
-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. Det bemerkes likevel at det foreligger noen endringer i bruk av boligen. Anbefales å kontakte byggesakskontoret for ytterligere vurdering.

Anneks:
-Ferdigattest foreligger ikke. Bygget er byggemeldt etter 01-01-1998. Det er dermed krav til ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

-Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.7.2025	17.7.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Kjersti Dille	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Stig Are Brekke	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Snorre Kolstad	Telefon:	48033863	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	sk@tft.no	
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal			

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Krypkjeller har ikke adkomst og er kun begrenset inspisert.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilleggsbygg slik som uthus og anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Malenaveien 2, 7374 Røros					
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	846	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1974 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i naturstein og betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekkt med shingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2001	Annekset ble oppført.	Nei
2010	Alle unntatt 1 vindu ble skiftet.	Nei
2013	Det ble lagt nye gulv i 1 soverom og baderommet etter tilbakeslag på avløp.	Nei
2017	Det ble byttet hovedytterdør.	Nei
2020	Badstua ble oppført.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	58	50	8	0	37
Anneks	17	0	17	0	4
Badstu	9	0	9	0	6
Uthus	8	0	8	0	0
Totalt m²	92	50	42	0	47

Bygning: Fritidsbolig					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	50	8	0	37
Totalt m²	58	50	8	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	48	10	BRA-i: Stue/kjøkken, gang/entré, 2 soverom, hyttebad.	BRA-i: Bod. BRA-e: Bod.
Totalt m²	58	48	10		

Bygning: Anneks					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	4
Totalt m²	17	0	17	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	17	0	BRA-e: 2 soverom.	
Totalt m²	17	17	0		

Bygning: Badstu

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	6
Totalt m²	9	0	9	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	9	0	BRA-e: Badstu, oppholdsrom.	
Totalt m²	9	9	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		BRA-e: Bod, utedo.
Totalt m²	8	0	8		

52

 Supertakst

Malenaveien 2, 7374 Røros

11 av 30

 Supertakst

Malenaveien 2, 7374 Røros

12 av 30

53

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering	TG-3
Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren.	
-Terreng et rundt boligen er av naturtomt og pukk. Det er tilnærmet flatt terreng rundt bygget, noe som øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen. -Det ble registrert litt vann på overflaten i krypkjeller. Det flate terreng et kan være en medvirkende årsak til dette.	
TG 3 på grunn av mistanke om at vann trekker inn i krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Noe usikkert om kostnadsestimatet dekker nødvendige behov for terrengjusteringer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker/skader i betong oppunder vegg.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Det er ringmur av naturstein med overliggende stripefundamenter av betong oppunder vegger på boligen. Boden er utført med ringmur av betong. Usikkert om grunnmuren på boden ble satt med betongmur ved byggeåret, eller om den er blitt utbedret.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Gulv har skjevheter, og det kan være eller har vært bevegelser i grunnen. Det er også registrert skjevheter i taket. -Det ble registrert sprekkdannelse i stripefundament av betong som ligger over natursteinsmur, ved inspeksjon inn i krypkjeller. Bevegelser i grunnen kan være årsak til sprekker. I tillegg er det registrert tegn på synlig armering, men ikke skader i denne. Kontrollen er begrenset på grunn av grunnmurens utførelse. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Krypkjeller



Oversiktsbilde. Viser synlig vann og utførelse av fuktsperre på bakken.

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under boligen. Det er ingen luke for adkomst, og kun mulighet for å plukke unna noen steiner utenfor soverom for inspeksjon utenfra. Under boden er det ikke mulighet for inspeksjon, da det er en støpt mur her.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
-Det er ikke mulig å nå treverket innenfor åpningen for å måle eventuell fukt.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
-Det er anvendt grunnmursplast som fuktsperre på bakken, men denne vurderes noe variabelt utført. -Det ble registrert synlig vann oppå platen ved inspeksjon inn i krypkjelleren. -Vær oppmerksom på at inspeksjonen er begrenset utført fra en åpning i grunnmur på den ene gavlveggen. Det er ingen synlig inspeksjonsmulighet under boden. TG 3 på grunn av synlig vann i krypkjeller. TG 2 settes for utførelse på fuktsperre, samt begrenset mulighet for inspeksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å sørge for at fuktsperren ligger godt ned på terrenget med tette skjøter for best mulig funksjon. -Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det settes ikke kostnadsestimat, siden det allerede er angitt kostnad for tiltaket under "Drenering". -Det bør etableres adkomst til krypkjelleren, slik at hele konstruksjonen kan inspiseres. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales etter etablering av tilstrekkelig adkomst.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Det er en platting på mark av impregnert trevirke ved inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen har ukjent alder, men vurderes oppført etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Enkelte bord har værslitasje og mosegroing. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det utelukkes ikke behov for å skifte enkelte bord.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse ved stue/kjøkken. Terrassen er oppført i impregnert trevirke rett på bakken. Rekkverk er av behandlet tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen har ukjent alder, men vurderes oppført etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Det er lavt rekkverk, men ikke et krav om rekkverk her. -Gulvdekket er stedvis værslitt/mosegrodd, samt at det er noe malingsavskalling på rekkverk. TG 2 settes for påvist slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det utelukkes ikke behov for å skifte enkelte bord.	

6.6 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Ytterdør til utvendig bod er en malt dør. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble byttet hovedytterdør i 2017. -Vinduer ble byttet 2010. Unntaket er vinduet i den innvendige boden, som er fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det er registrert litt misfarging i innvendig vinduskarm i boden. Dette kan komme av kondens på glass. Det er ikke skiftet vindu i boden, men et nytt vindu foreligger i utvendig bod. -Det er ingen pakning i dør til bod. Det bemerkes at dette ikke benyttes som et innvendig rom, og ikke er av vesentlig betydning i dag. Det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.	

6.7 Vinduer og dører: Balkongdør

Beskrivelse
-Malt balkongdør med 2-lags glass.

6.8 Yttervegger



Begrenset lufting.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er usikker alder på balkongdør. Døren er skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Balkongdøren tar i karm, og det er registrert harde pakninger som tetter dårlig mot karmen. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales justering av døren og utbedring av pakninger. -Vær oppmerksom på at det er ukjent alder på døren. Eldre isolerglass har risiko for punktering etter ca. 30 år.	

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Oppunder kledningen på boden er det registrert bruk av musebørste. Opplyst etablert i ettertid av overtakelse av boligen i 2017.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Kledning har enkelte tørkesprekker, men ingen skader. Ikke unormalt med noe oppsprekking med tanke på alder. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på boligen. Dette har medført stedvis redusert lufting. TG 2 på grunn av begrenset lufting.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Fuktskjolder.



Blokkert lufting / skadet luftepapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørrking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	
Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpne skråhimlinger. Konstruksjonen er utført av sperretak lagt over mønedrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
-Det blir registrert noen skjolder i luftepappen i utvendig bod. Usikker årsak til dette. Det er ikke registrert tegn på lekkasjer i tekkingen. -Det er registrert rifter og skader i luftepappen. -Luftingen er blokkert inn til konstruksjon over soverom og baderom mellom 2 av taksperrene i boden. Utover dette vurderes det etablert tilstrekkelig lufting inn i konstruksjonen.	
TG 2 på grunn av fuktskjolder i luftepapp, samt blokkert lufting inn til deler av konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser av årsak til skjolder anbefales. -Luftepappen tjener kun hensikt til å lage luftespalte i konstruksjonen og har ikke behov for utbedring i boden. Det er likevel behov for å åpne opp slik at luftingen ivaretas inn i konstruksjonen over soverom/baderommet. Dårlig lufting kan medføre kondensering inne i konstruksjonen, og forårsake skader over tid.	

6.10 Renner og nedløp



Frostsprenng i nedløpsrør.

6.11 Takkonstruksjon

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
-Det ble registrert deformasjon i nedløpsrør, som er et symptom på frostsprenng. -Raftbeslag er noe medtatt i overflatene, og det er stedvis mosegroing på beslagene.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostsprenng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. -Rengjøring/vedlikehold på beslag kan vurderes.	

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er utført av sperretak lagt over mønedrager. Det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
-Luftingen er blokkert inn til konstruksjon over soverom og baderom mellom 2 av taksperrene i boden. Utover dette vurderes det etablert tilstrekkelig lufting inn i konstruksjonen. -Det er synlige skjevheter/svanker i konstruksjonen. Dette er synlig i overgangen mellom vegg og tak i flere rom, ved gjennomføring av pipe, samt utvendig.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er behov for å åpne opp slik at luftingen ivaretas inn i konstruksjonen over soverom/baderommet. Dårlig lufting kan medføre kondensering inne i konstruksjonen, og forårsake skader over tid. -Skjevheter i taket kan komme av bevegelser i grunnen. Det er ikke behov for strakstiltak, men skjevheter og årsak til skjevheter må utbedres for å lukke avviket.	

6.12 Taktekking



Svakheter i beslag/tekking.



Korrosjon på pipehatt.

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

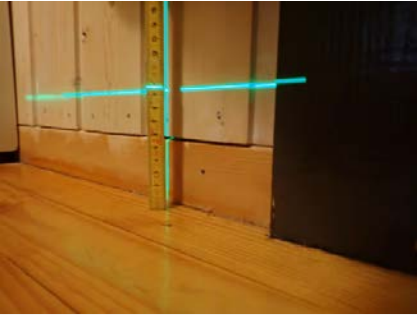
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. -Overflaten er medtatt og litt sprukket på den mest solutsatte siden. -Ved pipe er det registrert noen svakheter i tekking/beslag, samt noe korrosjon på pipehatt. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er usikker tetthet i tiden som kommer.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-På grunn av en kombinasjon av alder, materiale og svakheter i tekkingen anbefales det å planlegge en omlegging av tekkingen i årene som kommer.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert noen takstige.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 55 mm i gang/entré.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue/kjøkken og entreen. I stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell på ca. 51 mm. I gang er det påvist høydeforskjell på ca. 55 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene er påvist ved stikkprøver i stue/kjøkken og gang/entré og er på henholdsvis 51 og 55 mm. Årsaken til skjevhetene kan være bevegelser i grunnen. -Gulvet er kun begrenset kontrollert i krypkjelleren.	
TG 3 på grunn av påviste skjevheter i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales etter eventuelle utbedringer i grunnen. Det anbefales nærmere undersøkelser i krypkjeller.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Sotluke er plassert i stue/kjøkken. Det er en ildfast plate inne i sotluka.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken. Ovnen er fra 2018.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er noe korrosjon og slitasje i pipebeslaget, men ingen skader utover dette. -Selger har opplyst om dårlig trekk ved fyring i ovnen.	
TG 2 på grunn av dårlig trekk i ovn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende dårlig trekk. Etablering av tilleggsventilering kan være nødvendig.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis over benk. Innredningen ble pusset opp i 2017. -Ikke registrert noen større avvik på innredning eller overflater. Silikonfugen mellom benk og flis kan med fordel fornyes.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Viften opplyses montert i 2017.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Fritidsbolig: -Innvendig bod er etablert i byggemeldt dusj-/vaskerom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig. -Dagens bad er plassert i tidligere soverom. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. -Det er inntegnet et toalettrom i utvendig bod. Dette er ikke etablert. Endringen omfatter delvis endring fra hoveddel til tilleggsdel og kan være søknadspliktig. -Dagens balkongdør er plassert ved inntegnet vindu.	
Anneks: -Det er inntegnet vinduer på fremsiden av annekset. Disse er ikke etablert.	
Badstu: -Det finnes ikke tegninger. Opplyst satt opp i 2020 og innmeldt hos kommunen. Bygget er fritatt søknadsplikt iht. matrikkelrapport.	
Uthus: -Det finnes ikke tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Fritidsbolig: -Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. Det bemerkes likevel at det foreligger noen endringer i bruk av boligen. Anbefales å kontakte byggesakskontoret for ytterligere vurdering.	
Anneks: -Ferdigattest foreligger ikke. Bygget er byggemeldt etter 01-01-1998. Det er dermed krav til ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er synlige rør av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Utført reparasjon/utbedringer etter tilbakeslag i 2013. Ikke kjent omfang av utførte arbeider. -Det er registrert å være skiftet avløpsrør, men noe usikkert om dette gjelder alle rørene. Alder på disse er ikke kjent.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Det er ikke kjent alder på avløpsrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid. -Kloakk er ikke luftet over tak. TG 2 på grunn av usikkerhet rundt alder og manglende lufting over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. For å lukke avviket må dette etableres. Manglende lufting kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er synlige rør av kobber og rør i rør. Stoppekran er plassert på baderommet. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er registrert å være skiftet vannrør, men noe usikkert om dette gjelder alle rørene. Alder på disse er ikke kjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Det er ikke kjent alder på vannrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid. -Det kan være en åpen rørfordeling fra rør i rør plassert i krypkjeller. Krypkjelleren har ingen adkomst, og videre vurdering av rørene kan ikke foretas. Det er ikke registrert synlige lekkasjer innvendig i boligen. TG 2 settes på grunn av usikkerhet rundt alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -En adkomst til krypkjeller bør etableres for å kunne inspisere rørfordeling fra rør i rør. Det er krav til at lekkasjevann fra rørfordeling skal ledes til avløp, eller at det er annen godkjent løsning for å sikre mot lekkasjevann.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Det er hovedsikring med skrusikringer. I sikringsskapet er det automatsikringer. Skapet er plassert i utvendig bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er lagt ny kabel til komfyr. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 15-08-2008. -Ikke kjent om annet arbeid er utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Anlegget er av eldre dato og mangler generelt dokumentasjon. Ikke kjent om det er utført andre arbeider enn det som er dokumentert utført i 2008. TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pga. manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Baderom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 115 liter plasser på gulv i baderommet. Det er avrenning til avløp fra trykkventil. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. -Det ble ved eltilsyn i 2019 anbefalt fast tilkobling av bereder etter mistanke om varmgang. Ikke registrert tydelige tegn på varmgang av undertegnede, men vær oppmerksom på anbefalingen. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. -Det kan være hensiktsmessig å etablere fast tilkobling iht. anbefalingen i tidligere eltilsynsrapport.	

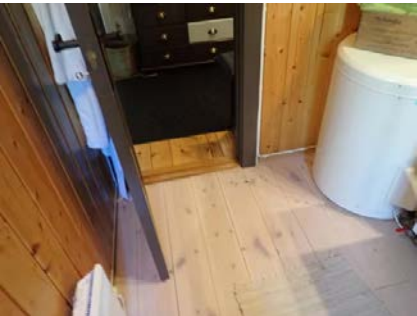
6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering med ventiler i vegger og i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.23 Øvrig: Hyttebad/dusjrom



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Beskrivelse	
Hyttebad/dusjrom med tregulv og behandlet panel på vegger. I himling er det behandlet panel. Sluket er av plast, og det er ikke noen form for tettesjikt i rommet. Av utstyr er det dusjkabinett, servant i innredning og klosett. Ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte og tilluft via vindusventil, forutsatt at denne holdes åpen.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. -Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift. -Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard. TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.	

6.24 Øvrig: Anneks



Beskrivelse
Anneks oppført i én etasje. Grunnmur er av isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

6.25 Øvrig: Badstu



Beskrivelse

Badstu oppført i én etasje over punktfundamenter av betong. Veggkonstruksjon/fasade er oppført i plank. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Guvlet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

-Det bør monteres rekkverk på terrassen.

6.26 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er plassert direkte på terrenget. Utvendig er vegger kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag.

-Det er registrert fuktmerker innvendig. Taket kan ha behov for utbedringer. Det er også tegn på råte i bunn av veggkonstruksjon mot terreng.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Våtrom

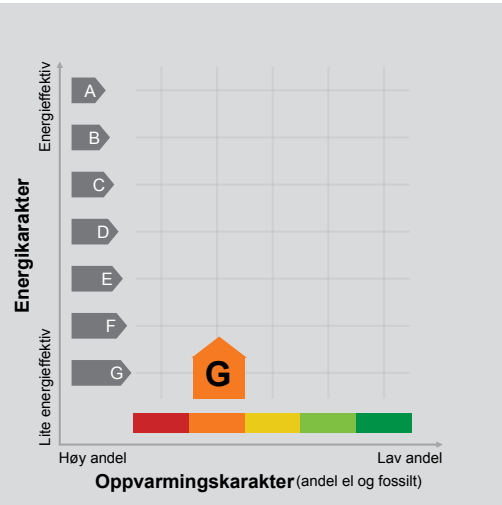
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Malenaveien 2
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	846
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184189445
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146300
Dato	15.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 682 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 474 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 667 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

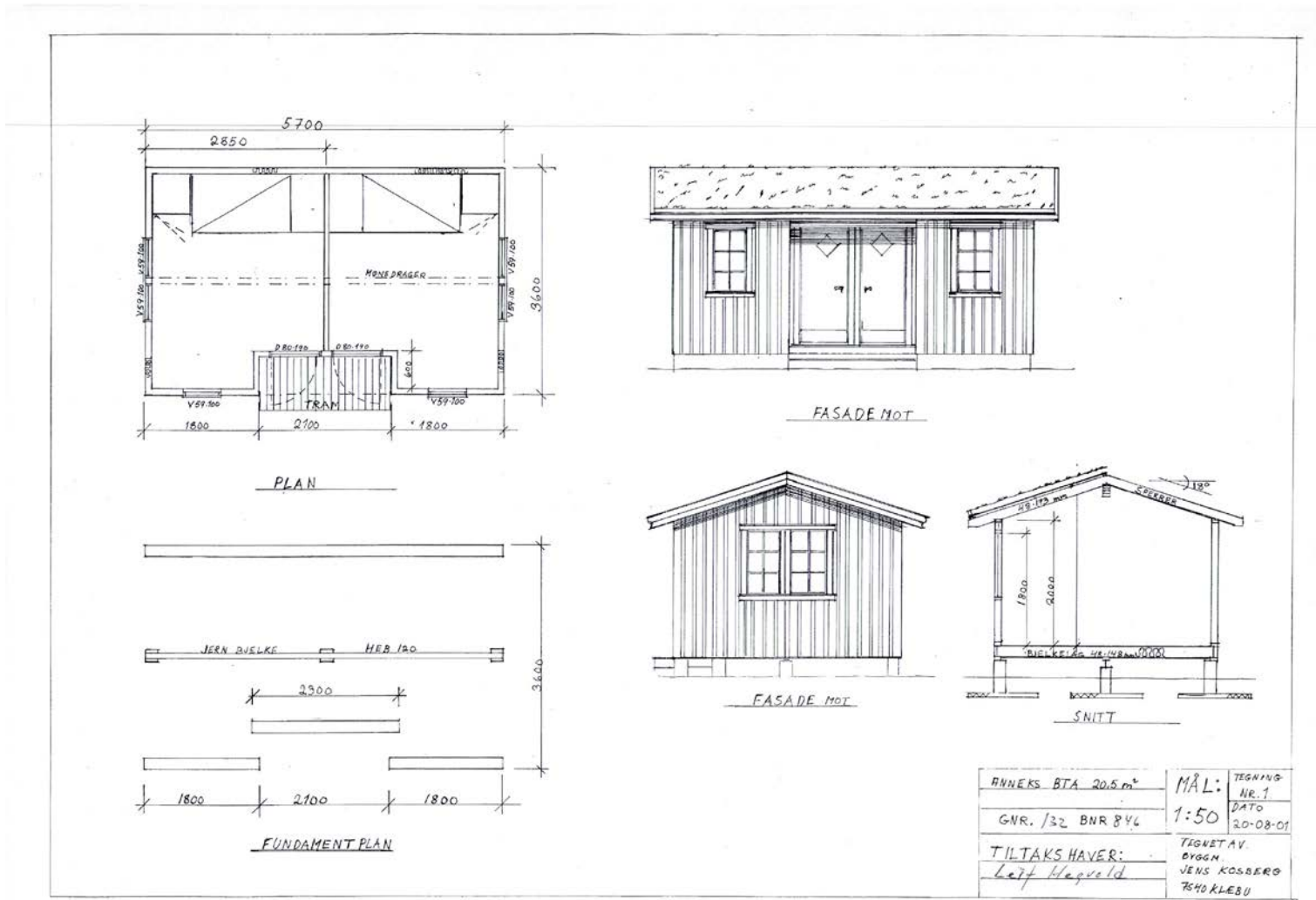
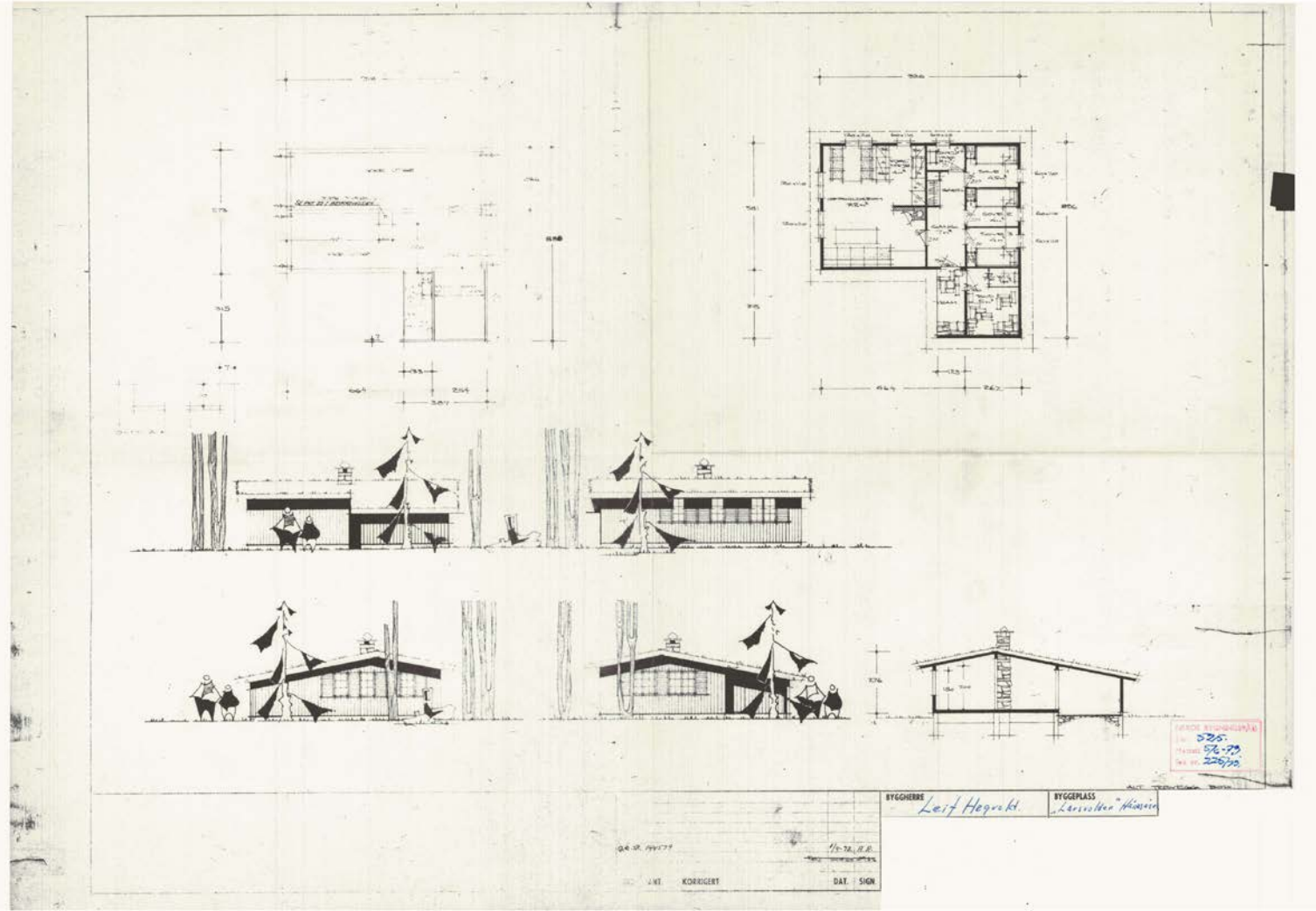
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Leif Hegvold
Wilhelmsmyrveien 3 B

7088 HEIMDAL

Røros, 07.09.2001

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
01/01178-002	005434/01	GID 132/846	Terje Riseth Larsen 72 41 94 59	

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A, JFR. SAK (Forskrift om saksbehandling og kontroll) § 20 og 21 - OPPFØRING AV ANNEKS PÅ GNR 132 BNR 846, HÅNESÅSEN

Det vises til Deres melding, datert 20.08.2001, mottatt 22.08.2001.
Saken er behandlet som delegert sak nr. 0230/01.

Meldingen er i henhold til § 86 A i plan- og bygningsloven (pbl), og kommunen har ingen merknader til meldingen.

Forøvrig må forskrifter i TEK (Tekniske forskrifter) og tilhørende veiledning oppfylles.

Tiltaket taper sin gyldighet hvis det ikke er igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 96.

Med hilsen

Ingvar Estenstad
Etat sjef

Terje Riseth Larsen
Avd.ingeniør

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Posttuttak B	Bergmannsgt. 19	72 41 94 00	72 41 94 05	Bankgiro: 4280.05.23022
7361 RØROS	7374 RØROS	E-post: postmottak@roros.kommune.no		Postgiro: 0801.59.20301

Stig Are Brekke
Gimsmarkvegen 37

7227 GIMSE

Røros, 04.11.2020

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
20/2371-2	19198/20	GID 132/846	Trond Saure	

VI HAR MOTTATT MELDINGEN DIN - MELDING OM TILBYGG UNNTATT SØKNADSPLIKT - MALENAVEIEN 2 - GID 132/846

Vi har mottatt meldingen din og vil legge tilbygget/bygningen inn i det offentlige kartet. Dersom vi har behov for flere opplysninger vil du bli kontaktet.

Dine plikter og ditt ansvar

Du som tiltakshaver har plikt til å informere kommunen når du *har bygd* et tilbygg eller oppført en bygning som er unntatt søknadsplikt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata, jf. saksbehandlingsforskriften § 4-1 bokstav a, b og c. Anneks og andre bygg for overnatting er ikke omfattet av unntakene.

Det *ditt ansvar* å overholde arealplaner for området, loven og forskriftene, og kommunen har derfor ikke kontrollert meldingen din.

Dersom tiltaket er i strid med plan- og bygningslovgivningen gjelder ikke unntakene og tiltaket vil være søknadspliktig.

Har du husket å sjekke arealplanene for området ditt?

I arealplanene kan det være regler som gjør at det du melder fra om blir søknadspliktig, f.eks:

- Arealformål
- Byggegrense
- Utnyttingsgrad/regulert plassering av bebyggelse
- Bestemmelser om bebyggelsen/antall bygg
- Visuelle kvaliteter/takvinkel/fargevalg
- Rekkefølgekrav



Post/besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf: 7241 9400

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no



Behov for samtykke fra andre myndigheter?

Det er **ditt ansvar** å innhente samtykke eller tillatelse fra andre myndigheter som kommunen har en koordinasjonsplikt med etter plan- og bygningsloven § 21-5 og byggesaksforskriften § 6-2. Er det krav om samtykke forutsettes det at du har mottatt det fra respektive myndigheter.

Kommunen kan føre tilsyn

Kommunen kan føre tilsyn med tiltak unntatt fra søknadsplikt. Dersom du påbegynner et tiltak som viser seg å være søknadspliktig, har kommunen plikt til å forfølge ulovligheten. Kommunen kan blant annet reagere med bøter og politianmeldelse ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen.

Har dere spørsmål?

Du finner informasjon om byggesak og arealplanene på kommunens hjemmesider. Skulle du fortsatt ha spørsmål kan du ta kontakt med oss på epost til postmottak@roros.kommune.no. Husk å skrive saksnummeret i emnefeltet.

Med hilsen

Trond Saure
Byggesaksbehandler
trond.saure@roros.kommune.no

Kopi: Kjersti Dille



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 01.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	132	Bnr:	846	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Malenaveien 2, 7374 RØROS						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		



Utskriftsdato: 30.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	846	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Malenaveien 2, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Notater

Skylddelingsforretning

Torsdag, den 20. juli 1972 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tamnesvolden

g.-nr. 132 br.nr. 116 av skyld mark 0.02 i Röros

herred. Forretningen er forlangt av Ingebjörg Aas

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn:

Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Som selger: Ingebjörg Aas.

Kjøperen var ikke representert.

Ingen naboer møtte.

Mennene valte til formann Magnus Lauilo

Over de n del en av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal ca 1,9 dekar. I alt ca 1,9 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Utgangspunktet for parsellens grenselinje faller sammen med det syd-vestre hjørne i eiendommen "Lillero". Fra utgangspunktet følger grenselinjen sydgrensen i nevnte eiendom til endepunktet = 57,7 m, dreier i dette punkt og går

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt
og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m.v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelings-
lovens § 9.)

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiendoms-
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skrift-
lig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

48,2 m syd-sydvestlig, dreier påny og går 23,0 m vest-
nordvestlig til kanten av veien som her danner adkomst
til Håneset nordre for så å dreie nord-nordvestlig og
følge veikanten 54,5 m til utgangspunktet.

Alle hjørner er avmerket.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? -
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? _____

Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at xxxxxxxxxx~~

kan nyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for deⁿ fraskilte del^{en} ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.02

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar.

I alt _____ dekar. Ukjent

Deⁿ fraskilte del^{en} er gitt bruksnavn²⁾ Larsvollen

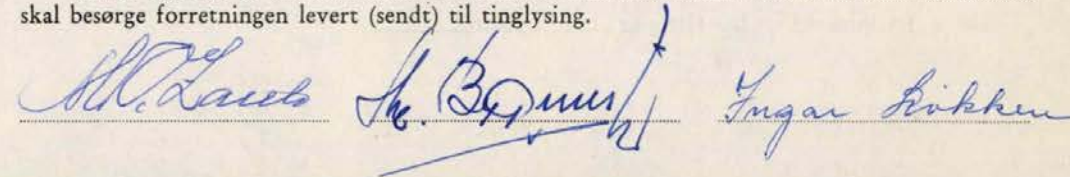
Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og et krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Magnus Lauilo

Vi har bestemt at _____ skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.



¹⁾ Det som ikke passer styrkes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19_____

formann.

sekretær.

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

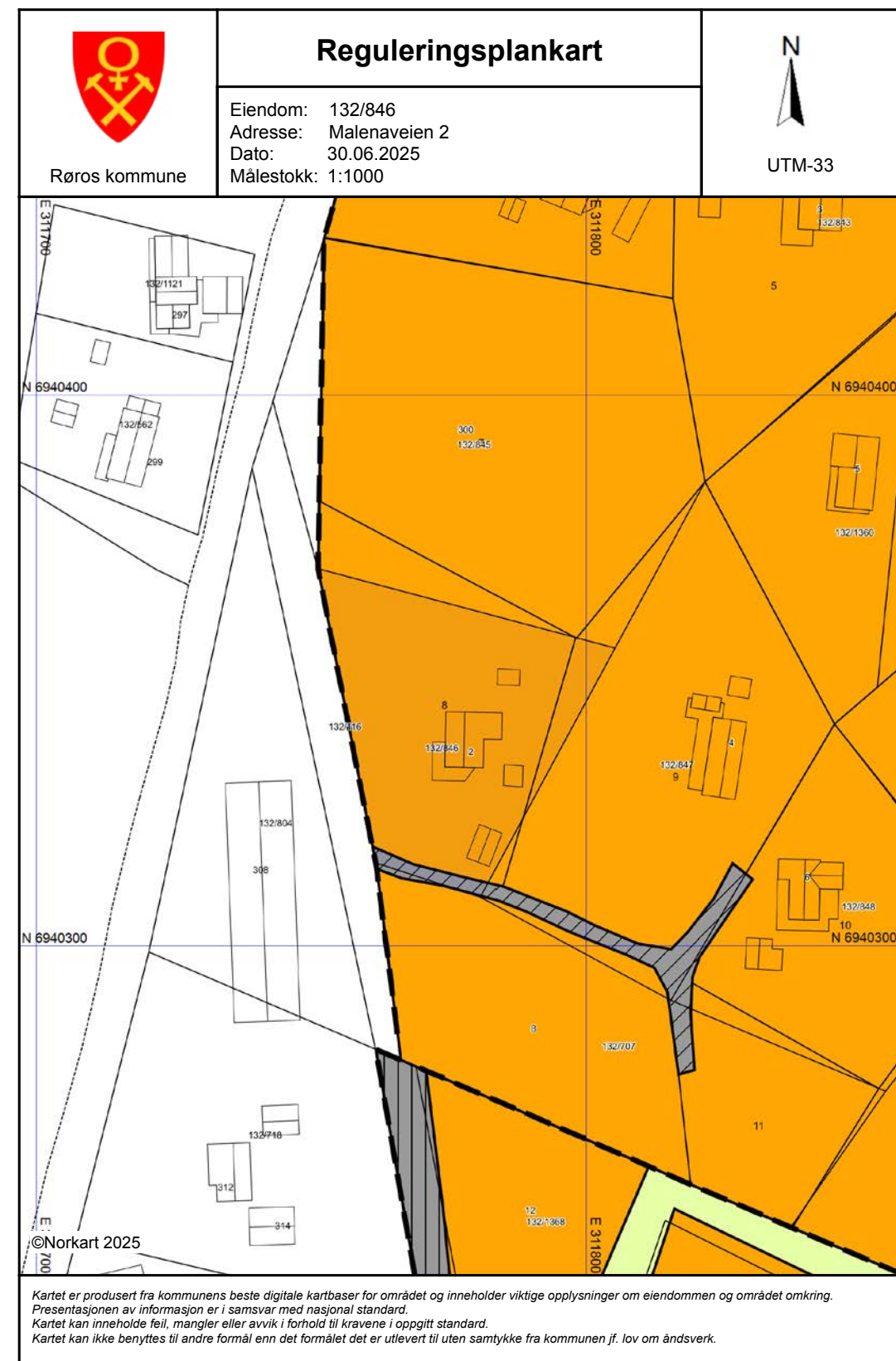
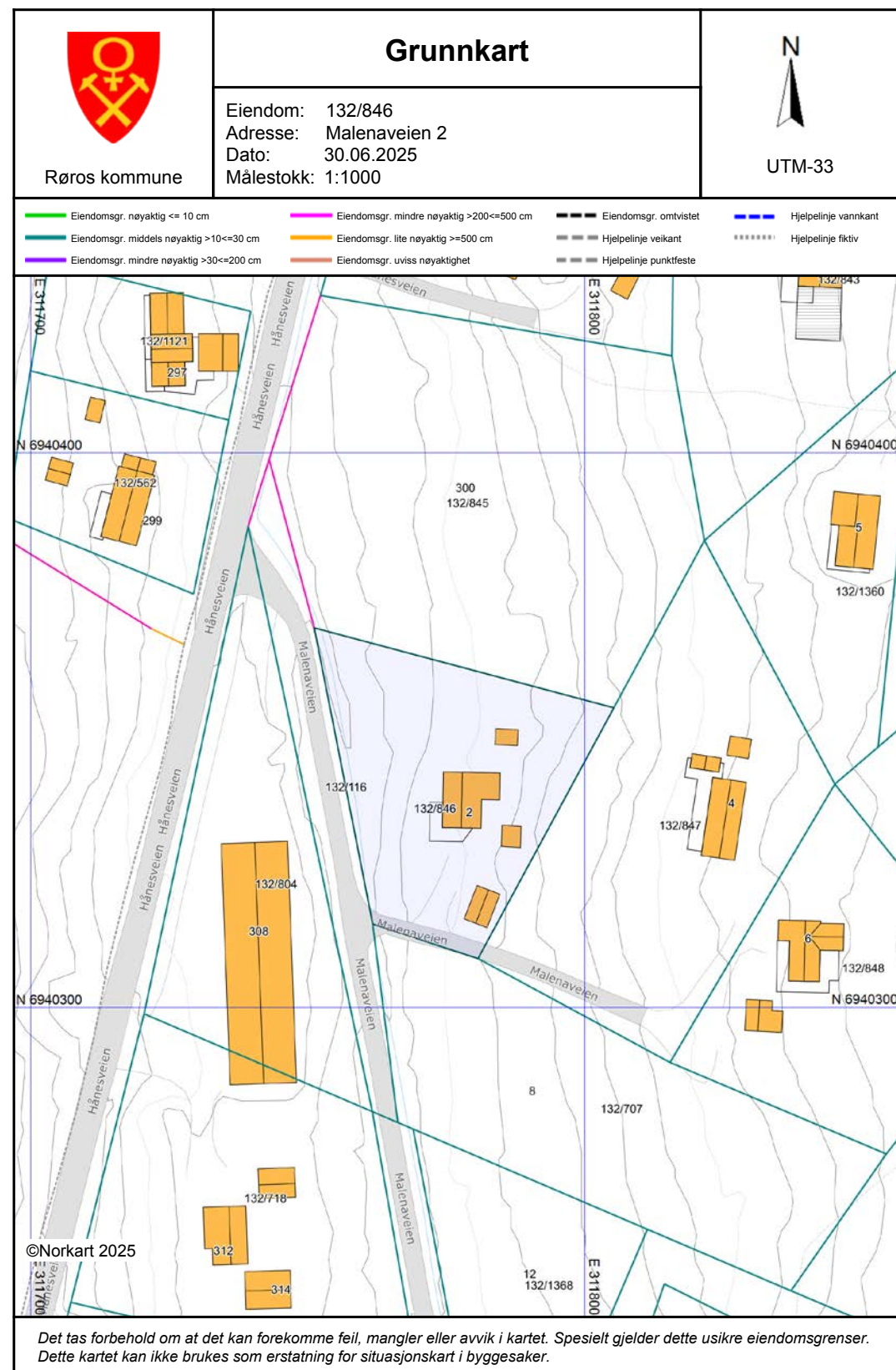
_____ den _____ 19_____

formann.

fylkeslandbrukssjef.

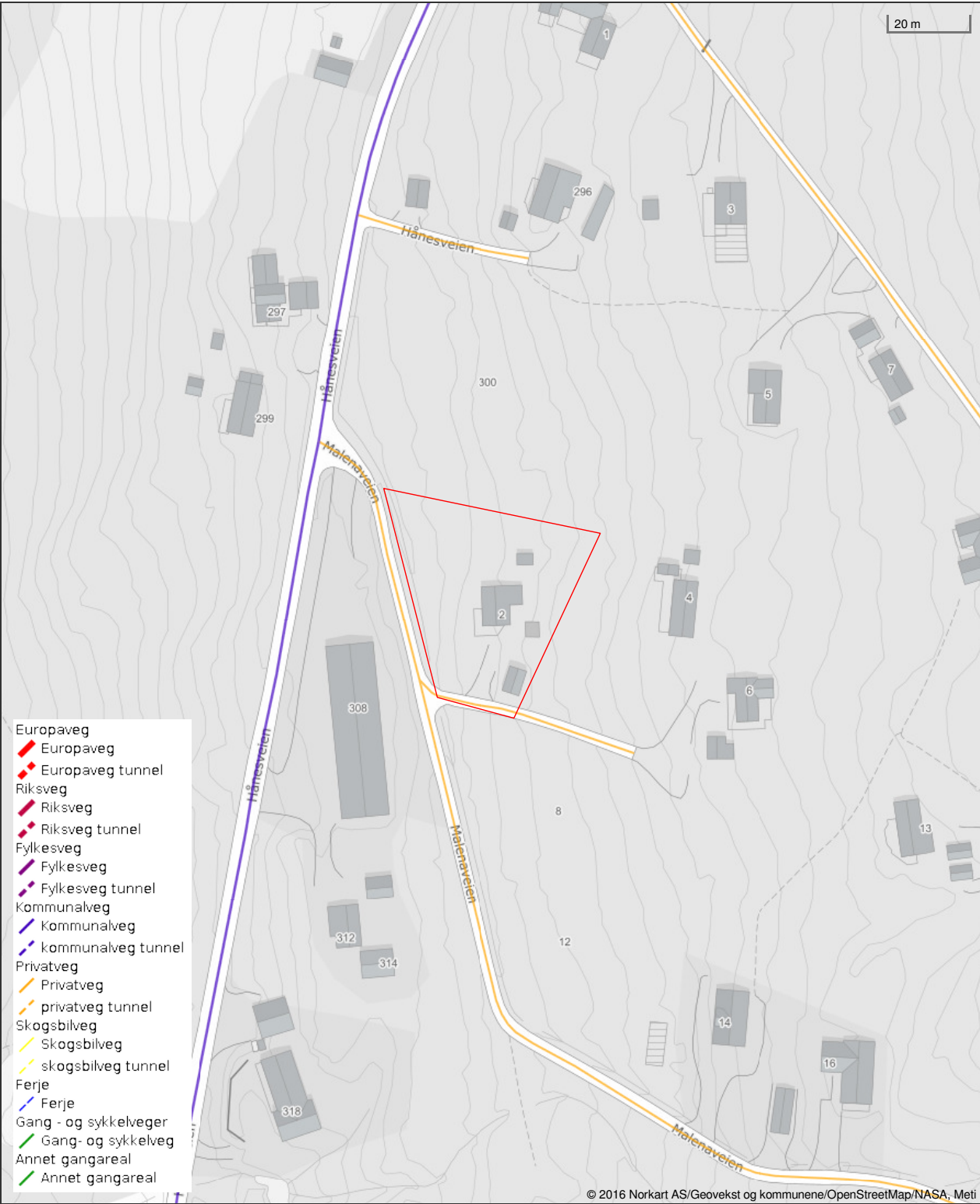
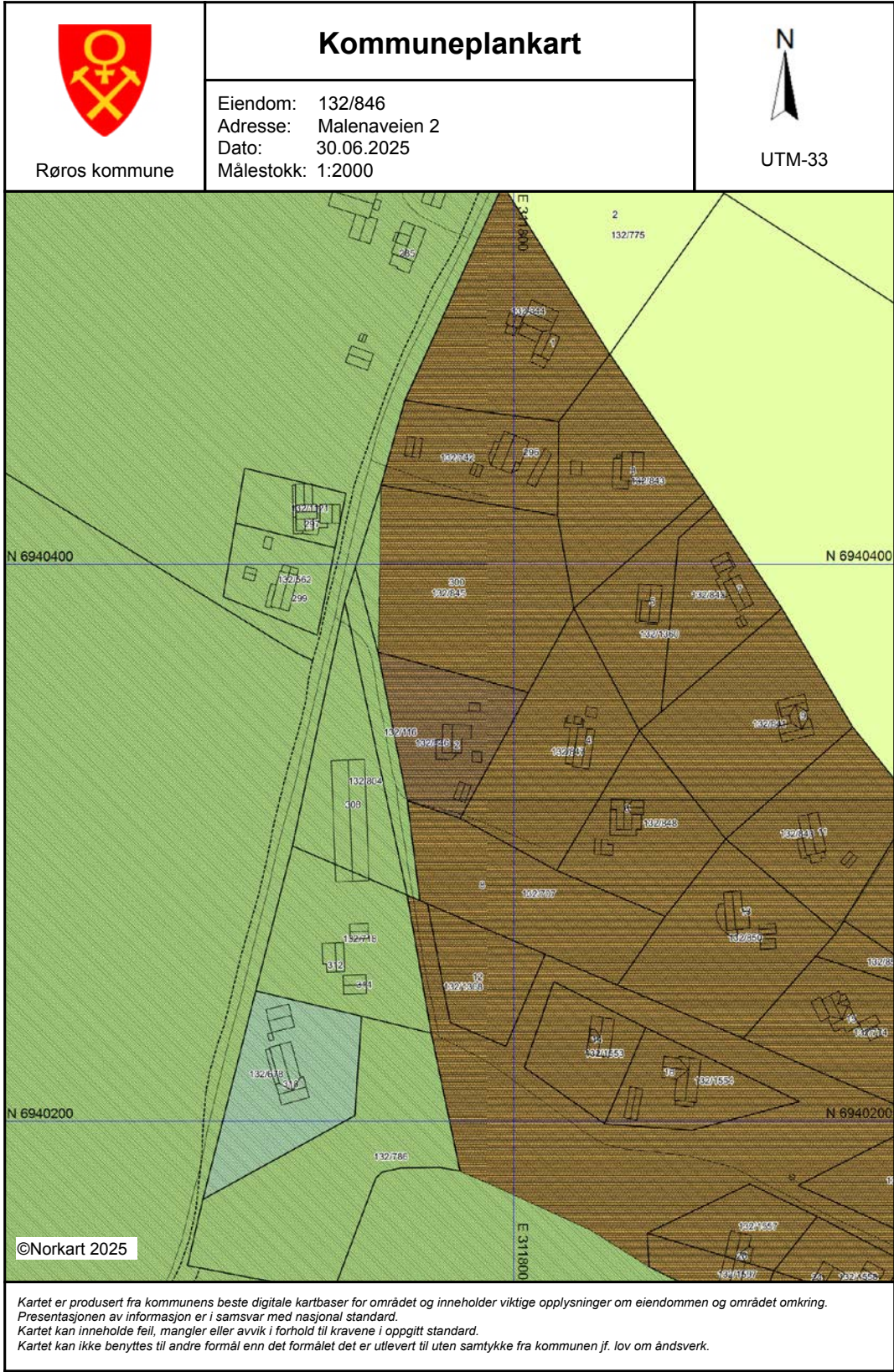
Deⁿ fraskilte del har fått g.nr. 132 br.nr. 846

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/846//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomskart for eiendom 5025 - 132/846//

Utskriftsdato: 30.06.2025



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 874,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6937179,52	Øst	620309,87
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde		Radius	
1	6937199,59	620328,68	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)		8,26			
2	6937207,56	620281,66	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		47,69			
3	6937155,32	620297,12	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		54,48			
4	6937150,89	620316,62	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		20,00			
5	6937198,21	620336,82	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		51,45			

Nabolagsprofil

Malenaveien 2

Høyde over havet

736 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	12 min 🚶
🚆 Røros stasjon Linje R60	8 min 🚶 4.7 km
🚆 Os stasjon Linje R60	10 min 🚶 9 km
🚆 Høsøien Linje 182, 997	3 min 🚶 2 km
🚆 Galåkrysset Linje 182, 997	3 min 🚶 2.1 km

Avstand til byer

Røros	7 min 🚶
Trondheim	2 t 17 min 🚶
Oslo	294.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Røros	5 min 🚶
🚗 Røros Supercharger	5 min 🚶

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km
 - 244 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

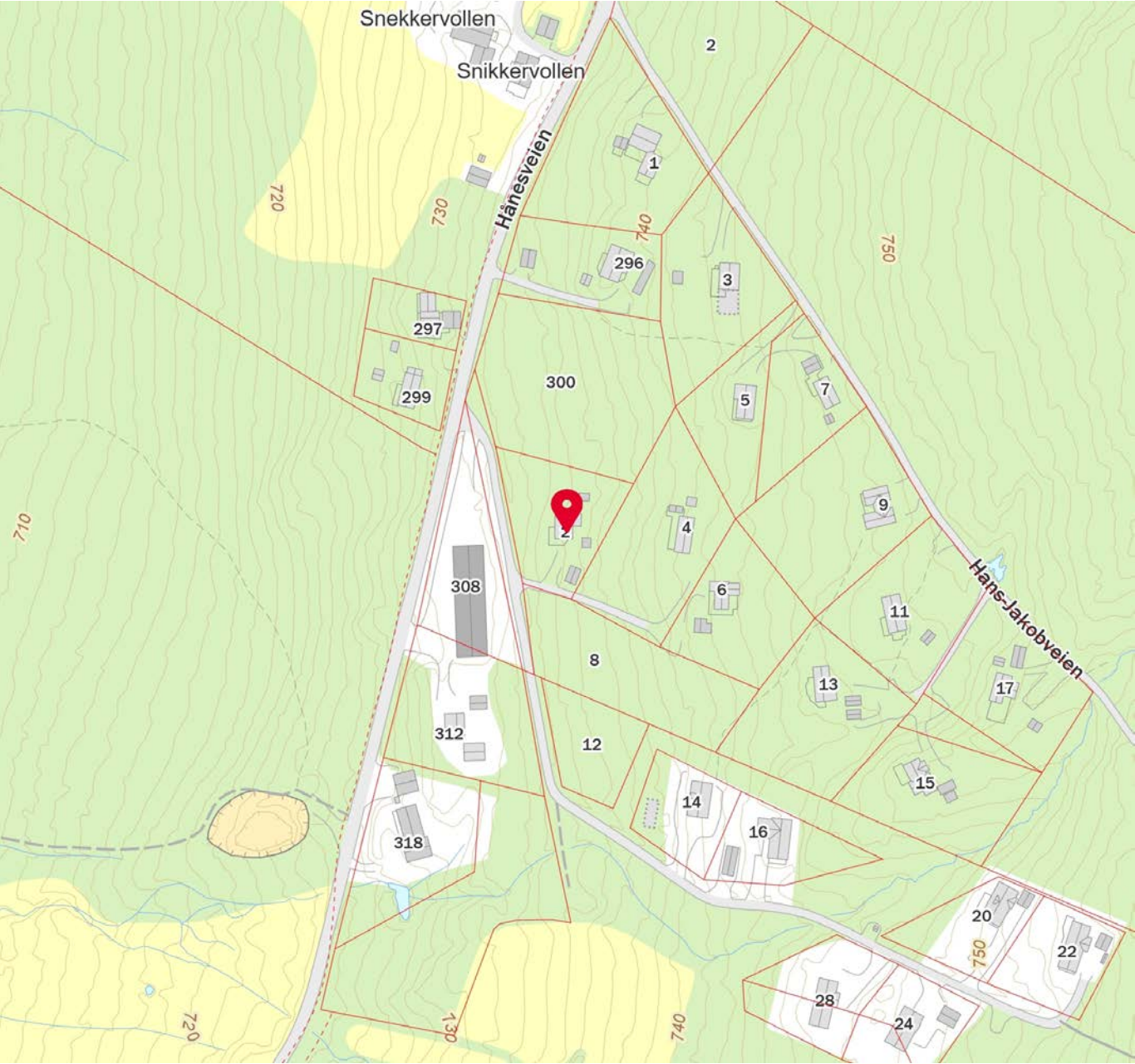
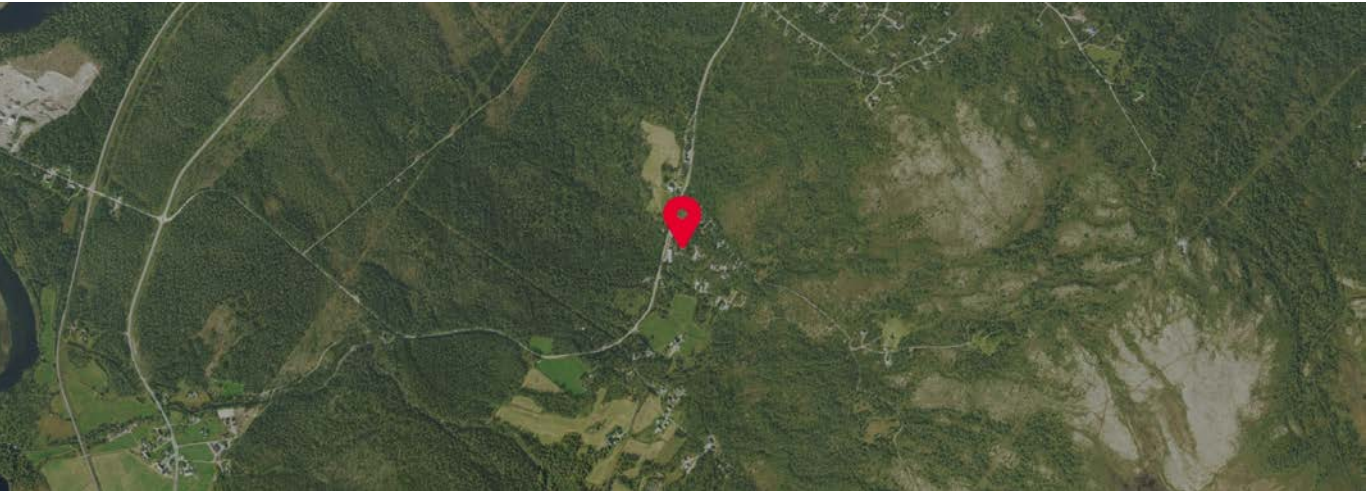
Bowling 1 Røros	6 min 🚶
Røros Golfklubb	10 min 🚶
Os turridning	12 min 🚶
Røros Husky Adventures	15 min 🚶
Storwartzfeltet	21 min 🚶

Sport

⚽ Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	8 min 🚶 4.8 km
⚽ Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	9 min 🚶 4.8 km
🏊 Røros Gym	6 min 🚶

Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 3.2 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	7 min 🚶 4.4 km



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Malenaveien 2
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre